

Mietermodernisierung: Mit diesen 8 Punkten sichern Sie sich gegen Risiken und Streitfälle optimal ab

Ihr Mieter bittet Sie um Zustimmung zu einer Baumaßnahme in der Mietwohnung oder auf dem Anwesen? Wenn Sie die Zustimmung erteilen möchten oder müssen: Regeln Sie auf jeden Fall alle wichtigen Punkte in einer schriftlichen Vereinbarung mit dem Mieter. Wir sagen Ihnen, worauf es ankommt.

Mancher Vermieter hat schon eine böse Überraschung erlebt, weil er einem angeblich fachkundigen Mieter die Renovierung des Bades oder die Verlegung zusätzlicher Elektroleitungen gestattet hatte und bei Mietende eine Baustelle vorfand – und sich eigentlich alles ganz anders vorgestellt hatte.

1. Regeln Sie Art und Umfang der Arbeiten im Detail

Halten Sie zu Ihrer eigenen Absicherung in einer schriftlichen Vereinbarung fest, zu welchen konkreten Arbeiten Sie Ihre Zustimmung geben. Das gelingt am einfachsten, wenn der Mieter bereits das Leistungsangebot einer Fachfirma vorgelegt hat, auf welches Sie sich in Ihrer Zustimmung beziehen können.

Eine Konkretisierung ist besonders wichtig, wenn andere Bewohner betroffen sind, die Arbeiten auf Gemeinschaftsflächen durchgeführt werden oder nach dem Ende der Mietzeit nicht zurückgebaut werden sollen.

BEISPIEL

Möchte der Mieter Laminatboden verlegen, den er am Ende seiner Mietzeit wieder entfernt, braucht Sie dessen Farbe und Qualität nicht zu interessieren. Bei Bodenfliesen in Küche oder Bad, die bei Mietende nicht zurückgebaut werden sollen, empfiehlt es sich, Ihre Zustimmung auf eine konkrete Fliesenart zu beziehen.

Bitte beachten Sie: Falls es sich bei Ihrem Mietobjekt um eine Eigen-

tumswohnung handelt, dürfen Sie dem Mieter Umbaumaßnahmen im Gemeinschaftseigentum nur gestatten, soweit Sie auch selbst zu derartigen Arbeiten befugt wären (lesen Sie dazu den Beitrag auf Seite 6).

2. Soll der Mieter berechtigt oder verpflichtet sein?

Erklären Sie die Zustimmung zu einer Mietermodernisierung, wird der Mieter hierdurch berechtigt, die Arbeiten durchzuführen. Er darf seine Pläne aber auch ändern und die Modernisierung unterlassen.

Möchten Sie stattdessen sicherstellen, dass der Mieter die Arbeiten auf jeden Fall durchführt, etwa weil Sie sich bereit erklärt haben, das notwendige Baumaterial zu beschaffen, müssen Sie eine entsprechende Verpflichtung des Mieters ausdrücklich regeln.

Konkretisieren Sie, bis wann der Mieter mit den Arbeiten beginnt und innerhalb welcher Frist die Maßnahme abzuschließen ist. Kommt es zu schuldhaften Verzögerungen, können Sie dann vom Mieter die Durchführung der Arbeiten und gegebenenfalls Schadenersatz verlangen.

3. Sichern Sie die fachgerechte Ausführung der Arbeiten ab

Mancher Mieter überschätzt seine handwerklichen Fähigkeiten erheblich. Mit laienhaften Arbeiten brauchen Sie sich aber nicht zufriedenzugeben.



MEIN TIPP

Fachhandwerkerklausel

Verpflichten Sie den Mieter dazu, die geplanten Maßnahmen durch einen anerkannten Fachbetrieb unter Berücksichtigung der geltenden Vorschriften ausführen zu lassen und Ihnen den Namen des Fachbetriebs vorab mitzuteilen. Anders als bei den Schönheitsreparaturen ist das hier zulässig.

4. Regeln Sie die Kostentragung – auch für Folgekosten

Liegt die Baumaßnahme auch in Ihrem Interesse und soll den Wert Ihres Mietobjekts dauerhaft verbessern, können Sie vereinbaren, dass Sie sich an den Kosten beteiligen. Das kann auch in der Weise geschehen, dass der Mieter seine Investitionen abwohnt. Typischerweise verzichtet der Vermieter für die Abwohnzeit auf eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses sowie auf die Berücksichtigung der Baumaßnahme bei Mieterhöhungen. Bedenken Sie auch das Ende der Mietzeit (siehe Ziffer 7).

Macht der Mieter seinen Anspruch auf Zustimmung zu einer privilegierten Modernisierung geltend, muss er die Kosten für die Maßnahme selbst tragen. Vereinbaren Sie dann, dass der Mieter alle Kosten und Gebühren, die durch den Einbau entstehen, trägt und Sie insoweit von allen Kosten freistellt.

Manche Baumaßnahmen erzeugen Folgekosten, beispielsweise Stromkosten für den Betrieb. Außerdem können Wartungskosten sowie im Lauf der Zeit Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung entstehen. Auch diesbezüglich ist es ratsam, eine Regelung zu treffen.

5. Übertragen Sie das Haftungsrisiko auf den Mieter

Berücksichtigen Sie bei Ihrer Vereinbarung auch, dass durch die Einrichtung oder Anlage weitere Schäden entstehen können. So kann ein unsachgemäßer Einbau einer ebenerdigen Dusche zu Wasserschäden im Gebäude führen. Ein falsch „geparkter“ Treppenlift stellt möglicherweise eine Stolperfalle dar.

Vor derartigen Gefahren können und sollten Sie sich schützen, indem Sie vereinbaren, dass der Mieter vor Beginn der Arbeiten eine Haftpflichtversicherung abschließt, die für etwaige Schäden durch einen unsachgemäßen Einbau oder infolge der Verletzung

einer Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf die Anlage aufkommt. Der Versicherungsschutz ist aufrechtzuerhalten, solange die Anlage und das Mietverhältnis bestehen, und vom Mieter jährlich nachzuweisen.

6. Treffen Sie Regelungen zur Erweiterung des Nutzerkreises

Befindet sich die vom Mieter gewünschte Einrichtung außerhalb seiner Mieträume, besteht die Möglichkeit, dass andere Hausbewohner sich an der Nutzung beteiligen möchten oder dies unbefugt tun. Berücksichtigen Sie auch dies in Ihrer Modernisierungsvereinbarung mit Ihrem Mieter. Legen Sie die Sicherung gegen eine unbefugte Nutzung der Einrichtung in seine Verantwortung.

Bitte beachten Sie: Vermieten Sie eine Eigentumswohnung, gelten für die Nutzung einer baulichen Veränderung, die Ihnen bzw. Ihrem Mieter gestattet wurde, besondere Regeln. So gilt insbesondere, dass eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums, die zunächst einem Wohnungseigentümer auf seine Kosten gestattet wurde, später auf Verlangen auch von anderen Wohnungseigentümern genutzt werden darf (§ 21 Abs. 4 WEG).

Dafür müssen die neuen Nutzer grundsätzlich einen finanziellen Ausgleich an die ursprünglichen Investoren zahlen. Bei Wallboxen beispielsweise können aber durch die spätere Erweiterung des Nutzerkreises erhebliche Zusatzkosten entstehen (siehe Seite 2). An diesen werden dann möglicherweise alle Eigentümer beteiligt, auch diejenigen, welche die ursprüngliche Baumaßnahme finanziert hatten. Berücksichtigen Sie dies am besten bereits in Ihrer Vereinbarung mit dem Mieter.

7. Denken Sie schon an das Mietende

Günstig ist es, von Anfang an zu überlegen und zu regeln, was am Ende des Mietverhältnisses mit der Mieterinvestition geschehen soll.

Grundsätzlich ist der Mieter verpflichtet, Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, oder bauliche Veränderungen bei Mietende zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Dies sollten Sie zur Klarstellung bereits in Ihrer Vereinbarung vor Baubeginn regeln.

Außerdem können Sie vereinbaren, dass das Wegnahmerecht des Mieters und Ihre Möglichkeit, die Einrichtung

zu übernehmen, sich nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 539 Abs. 2, § 552 BGB) richten. Dann können Sie beim Auszug des Mieters entscheiden, ob Sie die Einrichtung gegen eine Entschädigung des finanziellen Zeitwerts übernehmen möchten oder auf einem Rückbau durch den Mieter bestehen.

Schließlich gibt es die Möglichkeit, von Anfang an sicherzustellen, dass der Mieter die Einrichtung bei seinem Auszug im Mietobjekt belässt. Vereinbaren Sie, dass der Mieter auf sein Wegnahmerecht verzichtet, und regeln Sie, in welcher Weise ihm seine Investition vergütet wird.

8. Sichern Sie sich durch eine Sonderkaution ab

Ein Rückbau am Ende der Mietzeit ist häufig mit hohen Kosten verbunden. Hier dürfen Sie sich absichern und Ihre Zustimmung an die Bedingung knüpfen, dass der Mieter vor Beginn der Arbeiten eine zusätzliche zweckgebundene Kautionszahlung zahlt. Auch andere Risiken, beispielsweise berechnete Mietminderungen durch andere Mieter im Haus oder höhere Haftungsrisiken können dazu führen, dass Ihnen eine Zustimmung nur bei Leistung einer Sicherheit durch den Mieter zumutbar ist.

Muster einer Vereinbarung zu baulichen Veränderungen durch den Mieter

Vermieter und Mieter treffen folgende Vereinbarung:

1. Der Mieter ist unter den nachfolgend aufgeführten Bedingungen berechtigt, folgende baulichen Veränderungen innerhalb der Mieträume/auf dem Mietgrundstück vorzunehmen: ... (detaillierte Beschreibung).
2. Der Mieter holt etwa erforderliche behördliche Genehmigungen selbst und auf eigene Kosten ein.
3. Die Arbeiten werden durch einen anerkannten Fachbetrieb unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften vorgenommen.
4. Der Mieter weist dem Vermieter vor Beginn der Bauarbeiten nach, dass er eine Privathaftpflichtversicherung abgeschlossen hat, die für etwaige Schäden durch einen unsachgemäßen Einbau, die Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht oder den Betrieb der Anlage aufkommt.
5. Der Mieter trägt sämtliche Kosten der baulichen Veränderung. Dies umfasst auch die Kosten des Betriebs der Anlage, ihrer Wartung und Erhaltung.
6. Der Mieter verpflichtet sich, bei Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Hierfür leistet er dem Vermieter eine Sicherheit in Höhe von ... €, zahlbar wie folgt: ...
7. Für das Wegnahmerecht des Mieters und eine etwaige Übernahme der Einrichtung durch den Vermieter gelten die gesetzlichen Regelungen (§§ 539 Abs. 2 und 552 BGB).

(Ort, Datum, Unterschriften Vermieter und Mieter)

Ihr Vorteil: Diese Mustervereinbarung lässt sich entsprechend Ihren Bedürfnissen ergänzen, beispielsweise um Regelungen zur Erweiterung des Nutzerkreises, zur Kostenbeteiligung des Vermieters oder zu Instandhaltungspflichten.